

Rekenkamercommissie Haarlem  
t.a.v. mevrouw B. Detmar

**Ons kenmerk** ECDW/2023/192278  
**Datum** 21 maart 2023  
**Afdeling** Economie, Cultuur, Duurzaamheid en Wonen  
**Contact** A. van der Veen  
**Telefoon** 023-511 4831  
**E-mail** avanderveen@haarlem.nl

**Onderwerp:** reactie college op rapport RKC

Geachte heer/mevrouw,

Op 6 februari 2023 hebben wij van u het concept eindrapport “Bouwen aan de toekomst”. Effectiviteit van sturing op sociale woningbouw” ontvangen. Met deze brief reageren wij op de inhoud van het rapport en de bijbehorende aanbevelingen.

Het college is blij met de conclusies van het eindrapport. Het bevestigt dat ons beleid en de uitvoering met betrekking tot de sturing op de sociale woningbouw goed op orde is en dat wij op alle vlakken veel inzet tonen. De Haarlemse ambitie op dit vlak is groot, maar ook reëel stelt het rapport in relatie tot zowel het huidige tekort als ook tot de toekomstige behoefte tot eind 2030. Dit maakt dat wij maximaal inzetten op het sturingsinstrumentarium dat voor ons beschikbaar is. Ook verwerven wij waar mogelijk aanvullende middelen en hebben wij diverse procedures en werkwijzen om de opgave ook daadwerkelijk te realiseren. Daarbij maken wij ons ook iedere dag sterk om de samenwerking met onze partners in het veld op dit vlak te optimaliseren. Wij waarderen ook hun inzet op dit vlak, want samen maken we de stad en alleen in samenwerking kunnen wij zorgen dat de beschikbaarheid en de doelmatige aanwending van de sociale huurvoorraad wordt vergroot.

Het rapport waardeert onze ambitie en inzet, maar maakt kanttekeningen met betrekking tot de te verwachte uitkomst van deze inspanningen. Dat begrijpen wij. Wij herkennen de nuances die door de Rekenkamercommissie bij deze zorg zijn genoemd, maar blijven positief met betrekking tot de mogelijkheden die aanwezige plancapaciteit voor nieuwbouw en hiermee voor een verbetering in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen biedt. Wij zijn in dat kader ook blij met de aanbevelingen uit het rapport, want deze geven ons een aantal nadere verkenningrichtingen om zelf, maar vooral ook met onze partners in het veld op te pakken. Met elkaar treden we de uitdagingen tegemoet.

**Conclusies eindrapport**

In het concept eindrapport zijn diverse conclusies opgenomen. Deze hebben betrekking op:

- *Beleidsvorming en uitvoering. De wijze waarop de gemeente Haarlem haar woonbeleid vormgeeft past binnen het kader van de beleidscyclus plan - do - check - act. Aan alle onderdelen wordt veel aandacht besteed.*

#### *Reactie bestuur*

Het is goed om bevestigd te krijgen dat de gemeente Haarlem een helder en consistent woonbeleid voert en dat we op bestuurlijk en ambtelijk niveau dit daadkrachtig en vasthoudend inzetten. Wij zullen deze lijn de komende jaren uiteraard voortzetten om deze inspanning ook te laten landen in resultaten. We herkennen het signaal dat de gemeente veel vraagt bij planontwikkeling. Met het oog op de kwaliteit van wijken en buurten op langere termijn leggen we de lat qua ambitie in het begin bewust hoog en stellen we een breed scala aan randvoorwaarden en wensen met betrekking tot de aantallen, segmentering, woonkwaliteit, duurzaamheid, stedenbouw, groen en parkeren. Wij dagen de markt en de corporaties hierbij uit om in het vervolg van het planproces vanuit hun mogelijkheden en ervaring te komen met goede en/of creatieve oplossingen.

- *Inzet instrumenten. De gemeente Haarlem maakt bewust gebruik van alle potentiële instrumenten. Zeker op het vlak van regulerende instrumenten haalt de gemeente met de Nota Kadasters en Instrumenten vrijwel alles uit de kast.*

#### *Reactie bestuur*

Wij zijn trots op deze conclusie en zullen zoals het rapport aanbeveelt de voor Haarlem interessante mogelijkheden die de komende tijd mogelijk nog op ons afkomen, zeker in overweging nemen om nog beter te sturen, te reguleren of te stimuleren.

- *Effectiviteit. De daadwerkelijke productie van sociale huurwoningen is nog niet op stoom gekomen. De slaagkansen voor een sociale huurwoning liggen de laatste jaren iets lager dan de jaren ervoor. Ambities en inzet komen nog niet tot realisatie.*

#### *Reactie bestuur*

De productie van sociale huurwoningen lag in de periode 2016-2021 om redenen, die in het rapport ook goed worden aangegeven, lager dan gewenst. Daarin zien wij nu een kentering komen. De komende jaren worden er op verdichtingslocaties van de corporaties (o.a. de Aart van de Leeuwstraat of de Hamelinkstraat) substantiële aantallen sociale woningbouw opgeleverd. Met de intentieovereenkomsten die door de corporaties met de marktpartijen of de gemeente in de ontwikkelzones Zuidwest, Europaweg en Orionweg/Planetenlaan zijn afgesloten of binnenkort worden afgesloten (Oostpoort en Zijlweg), verwachten we dat ook de productie in de periode tot eind 2030 kan worden geborgd. Wij beseffen ons hierbij wel dat de huidige economische en bouwmarktontwikkelingen en ook bijvoorbeeld het stikstofvraagstuk een risico vormen voor de bouw van voldoende nieuwbouwwoningen. Met onze bouwende en ontwikkelende partners in de stad zoeken we daarom naar versterking van de samenwerkingsverbanden om de productie van sociale woningbouw op gang te houden. Ook zetten wij onze spelregels voor de woningbouwprogrammering in om doorstroming van de sociale voorraad naar het middensegment te ondersteunen, zodat verhuisketens waar mogelijk worden verlengd.



## Eindrapport aanbevelingen

Het eindrapport doet negen aanbevelingen. Hierbij per aanbeveling de reactie van het College:

### Beleidsmatige aanbevelingen

1. *Geef aan welke wacht- c.q. zoektijden van woningzoekenden voor de gemeente aanvaardbaar zijn, gedifferentieerd naar huishoudencategorieën.*

#### *Reactie bestuur*

In de planning en control cyclus van de programmabegroting is de inschrijftijd (wachtijd) bij woonservice opgenomen als prestatie-indicator. De inzet van de gemeente is erop gericht om deze inschrijftijd terug te dringen, dit komt tot uiting in de streefwaarden. Tegelijkertijd is de constatering dat deze inschrijftijd van een veelheid van factoren afhankelijk is, en er meerdere indicatoren zijn die bepalen op welke terreinen en voor welke doelgroepen extra inzet nodig of gerechtvaardigd is. We gebruiken de cijfers over slaagkansen, inschrijftijd en zoektijd van verschillende doelgroepen daarom wel bij beleidsontwikkeling voor met name de woonvisie. Ook geven we bij de nieuwbouw richting de ontwikkelaar in de initiatieffase aan voor welke doelgroepen er moet worden gebouwd vanuit het perspectief van de slaagkansen, maar ook vanuit de toekomstige behoefte en/of doorstroming beredeneerd. Verder geven we in onze doelgroepen- en huisvestingsverordening ook randvoorwaarden mee met betrekking tot toewijzing van nieuwbouw. Tot slot stellen we inmiddels in onze spelregels ook voorwaarden met betrekking tot de levensloopbestendigheid van de nieuwbouw.

2. *Leg bij planning en programmering meer nadruk op producten en doelgroepen en minder op aantallen en segmenten. Hoewel de gemeente aangeeft daarop al te acteren, blijkt uit interviews met de markt/corporaties dat die balans scheef is en de nadruk op aantallen en percentages ligt.*

#### *Reactie bestuur*

In de woonvisie stellen we kaders met betrekking tot doelgroepen en dit vertalen we ook naar de gebiedsopgave van stadsdelen. In de Woonvisie is nadrukkelijk het accent gelegd op het bouwen van woningen voor starters en senioren. In de prestatieafspraken hebben we voor het sociale segment afspraken vastgelegd in het voorzien van woningen voor senioren en bijzondere doelgroepen. Bij stedenbouwkundige programma's van eisen worden op basis van de beleidsuitgangspunten en de omgeving in grote lijnen de doelgroepen opgenomen. Waar nodig voeren we voorafgaand aan de opstelling van SPvE's woonmilieu-/doelgroepstudies uit of vragen we onze partners om vanuit hun expertise daar hun visie op te geven. Het is goed te horen dat onze partners meer input op het terrein van product en doelgroepen gewenst vinden. We gaan hier graag het gesprek met partijen over aan. Overigens zonder dat dit direct ten koste gaat van de inzet op aantallen en segmenten. Dat blijft gezien de grote druk op de Haarlemse woningmarkt een uitgangspunt.

- 3. Onderzoek in hoeverre een actievere grondpolitiek kan worden bedreven, omdat daarmee effectiever kan worden gestuurd dan met het huidige overwegend faciliterende grondbeleid.*

#### *Reactie bestuur*

Op basis van de vigerende nota grondbeleid is het nu al mogelijk om als gemeente actief grond te verwerven, daar waar het voor het realiseren van de gemeentelijke ambities noodzakelijk of wenselijk is. Ook in het coalitieakkoord is het voeren van een actief grondbeleid genoemd als optie om het bereiken van zwaarwegende stedelijke doelstellingen te ondersteunen.

Voor een aantal van de ontwikkelzones, maar ook voor grotere gebiedsontwikkelingen, zijn (of worden) ontwikkelstrategieën opgesteld. Expliciet onderdeel daarbinnen is de keuze voor de vorm van grondbeleid en de gemeentelijke rol binnen de ontwikkeling. Door per project of zone een goede ontwikkelstrategie op te stellen met een heldere keuze voor de vorm van grondbeleid kunnen wij, daar waar dat nodig is, kiezen voor een actievere rol. Daarmee maken we per project of zone een goede afweging ten aanzien van inzet van grondbeleidsinstrumentarium om gemeentelijke doelen te realiseren. We houden daarbij rekening met de bijbehorende risico's en financiële consequenties, maar ook de vraag in hoeverre de gemeente mogelijkheden heeft om benodigde gronden te verwerven. De instrumenten die actief grondbeleid biedt, hebben we goed in beeld en waar nodig worden ook al instrumenten vanuit het grondbeleid ingezet zoals de inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in de zone Zuidwest.

Tegen deze achtergrond denken wij dat het nu niet noodzakelijk is om meer algemeen onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een actievere grondpolitiek te voeren.

- 4. Blijf voor de opgave sociale woningbouw actief zoeken naar samenhang en samenwerking met de regiogemeenten, voor een evenwichtige verdeling van vraag en aanbod. Oriënteer u op de werkwijze zoals die in de gemeente Zwolle wordt gevolgd rond het Zwolse Concilium.*

#### *Reactie bestuur*

Goed samenwerken binnen de regio is voor de gemeente een belangrijk uitgangspunt. Zo hebben we in het Woon- en bestuursakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 afspraken gemaakt over (toename van) de sociale woningbouw, regionaal en per gemeente. Op basis van dit akkoord wordt intensief samengewerkt om de gemaakte afspraken te realiseren. Een onderdeel hiervan is kennisuitwisseling, ook waar het gaat om de inzet van instrumentarium om het afgesproken woningbouwprogramma tot stand te brengen. Ook op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werken we nauw samen op verschillende woon- en bouwthema's. Zo werken we intensief samen aan de totstandkoming en realisatie van de afspraken zoals opgenomen in de huidige Woondeal en de nieuwe Woondeal die in maart zal worden ondertekend.

Met betrekking tot het advies op een nadere oriëntatie op het Zwolse Concilium, denken dat wij dat onze samenwerking met de marktpartijen en de woningcorporaties redelijk in lijn ligt met deze werkwijze gericht op het versterken van de samenwerking ten behoeve van versnelling van de woningbouwproductie. Zo hebben het Haarlemse traject 'Samen Anders' en Bouwend Haarlem raakvlakken met de methodiek onder het Zwolse Concilium (o.a. periodiek strategisch stedelijk overleg over de opgave, commitment over werkwijzen, etc.). Ook het Haarlems Ruimtelijk Planproces sluit aan op de stappen zoals die ook worden gebruikt in het Zwolse werkproces.



Tot slot is er ook op ambtelijk niveau periodiek uitwisseling met de gemeente Zwolle over de uitvoering van het woonbeleid binnen de gemeente en de regie op de bouwproductie.

5. *Voorkom dat beleidsafdelingen bij projecten lang vasthouden aan hun deelbeleid, waardoor de planontwikkeling vertraagt. Stel vast hoe/met welk mandaat projectleiders prioriteiten kunnen stellen teneinde de voortgang van de planontwikkeling te bevorderen.*

#### *Reactie bestuur*

De inrichting van de projectorganisatie moet voorkomen dat de planontwikkeling vertraagt. Binnen het HRPP zijn de verantwoordelijkheden en (escalatie)lijnen zo ingericht dat knelpunten binnen een ontwikkeling zo snel mogelijk richting de ambtelijk opdrachtgever (en wanneer noodzakelijk ook richting het bestuur) worden gebracht. Het is aan de procesmanager om vroegtijdig te signaleren en tijdig op te schalen naar de opdrachtgever. Indien dit niet werkt dan kan het Stedelijk team en voor een snelle opschaling het Netwerkteam (NT) Gebiedsontwikkeling worden ingeschakeld<sup>1</sup>. Tot slot kan ook, in samenspraak met het bestuur, worden besloten om beleidskeuzes voor te leggen aan de raad of op basis van de desbetreffende onderliggende stedelijke doelstellingen extra middelen aan te wenden (o.a. uit de reserve ongedeelde stad, de reserve Grex of het IP).

6. *Voorkom dat raadsleden bij de planontwikkeling het gevoel krijgen dat zij niet of nauwelijks kunnen bijsturen zonder plannen in de vertraging te brengen. Geef in het Haarlems Planproces nóg scherper aan waar de Raad haar effectieve inbreng kan hebben en maak expliciet wat consequenties voor de voortgang zijn indien in (ver) gevorderd stadium alsnog wijzigingen worden verlangd.*

#### *Reactie bestuur*

Het rapport stelt dat het college de gemeenteraad via het Haarlems Ruimtelijk PlanProces (HRPP) goed en tijdig in staat stelt doelstellingen te formuleren en kaders vast te stellen. De raad heeft met name in de eerste fases van een project veel ruimte om bij te sturen en richting te geven. Dit neemt niet weg dat de rol van de raad gedurende het planproces verandert van richting bepalen (startdocument), naar strategische keuzes maken (SPvE/Programma van de leefomgeving/SP) en tot slot naar vastleggen en controleren (bestemmingsplanfase). Dit getrapte proces is noodzakelijk om de voortgang in projecten te houden en afhankelijkheid van de mogelijkheden van de initiatiefnemer in relatie tot de gemeentelijke doelstellingen goed tot zijn recht te laten komen. Momenteel wordt het planproces geactualiseerd. Indien gewenst wordt de raad hierover binnenkort nader geïnformeerd.

#### Aanbevelingen t.a.v. cijfermatige zaken

7. *Geef meer inzicht in de feitelijke situatie. Geef helder aan.... :*
  - a) *hoe groot de achterstand aan sociale huurwoningen is, dat de komende jaren moet worden ingelopen en in de voorgenomen productiecijfers zit.*

<sup>1</sup> *Het stedelijk team is in het leven geroepen om inhoudelijk knelpunten te beslechten, waarbij met het belang van de stad wordt gekeken naar de beste oplossing. Het NT Gebiedsontwikkeling met afdelingsmanagers is in het leven geroepen om sneller richting te geven en knopen door te hakken.*

- b) *wat de beoogde netto toename aan sociale huurwoningen is op basis van het voorgenomen programma/met welke sloop en andere onttrekkingen wordt rekening gehouden?*
- c) *in hoeverre in het voorgenomen programma voor sociale huurwoningen rekening is gehouden met potentiële vertraging en planuitval/welke buffer is aanwezig?*
- d) *in welk stadium de diverse plannen voor sociale huurwoningen verkeren, op zodanige wijze dat zicht ontstaat op de continuïteit of discontinuïteit in de productie.*

*Reactie bestuur*

Met betrekking tot alle bovenstaande punten en gegevens wordt gezamenlijk door gemeente en corporaties twee keer per jaar een stand van zaken rapportage opgesteld voor het periodieke bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de Haarlemse woningcorporaties. Deze stand van zaken wordt in het bestuurlijk overleg besproken en voorzien van acties mits noodzakelijk. Het college heeft aan de commissie Ontwikkeling toegezegd dat zij deze rapportage ter informatie ontvangt. Gemeente en corporaties monitoren daarnaast de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. Ook hierin wordt de productie van sociale huurwoningen en overige onttrekkingen/verkoop opgenomen. De monitor wordt jaarlijks besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Op basis van deze bespreking worden de jaarlijkse werkafspraken binnen de prestatieafspraken aangepast. Tot slot is in de jaarlijkse gemeentelijke Rapportage Woningbouw ook een paragraaf opgenomen die hier specifiek op rapporteert. Daarin zijn tot op heden echter nog niet alle bovenstaande punten opgenomen. We zullen de rapportage op deze punten aanscherpen.

8. *Leg een sterker verband tussen het effect van het voorgenomen programma voor sociale huurwoningen en de outcome, in termen van woningzoekenden en toewijzingen.*

*Reactie bestuur*

Deze relatie vinden wij, zoals al eerder benoemd bij aanbeveling 1, lastig te leggen. Ook kennen wij geen goede voorbeelden van hoe deze effecten goed te meten zijn. Wij maken gebruik van alle bekende bronnen in deze (o.a. WIMRA, Rigo-onderzoek, ABF-woningbehoefte, Woonservice-rapportage, etc.). Dat is ook onze basis om een goede kwantitatieve opgave te formuleren. Door juist onze ambitie qua nieuwbouw hoger te stellen dan uit deze onderzoeken naar voren komt, denken wij een extra bijdrage te kunnen leveren naar een grotere outcome met betrekking tot de wachttijd, inschrijftijd, zoektijd en slaagkansen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. C.M. Lenstra

drs. J. Wienen